

2025 年山东省政府专项债券（七十七期）

威海市荣成市海洋预制菜产业园研发中心基础改造提升项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2025]第 50097 号

2025 年 10 月



目录

<u>内容</u>	<u>页码</u>
一、专项评价报告	1-8
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



**2025 年山东省政府专项债券（七十七期）
威海市荣成市海洋预制菜产业园研发中心基础改造提升项目
项目收益与融资平衡专项评价报告**

志诚审字[2025]第 50097 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

海洋预制菜产业园研发中心基础改造提升项目

2、立项单位



本项目立项单位名称为山东荣创投资集团有限公司。该公司成立于2020年3月19日，法定代表人为何勇，注册资本为50,000.00万人民币，统一社会信用代码为91371082MA3RKLJN2N，注册地址为荣成市崂山北路106号，企业的经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动，创业投资（限投资未上市企业）；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、项目规划审批

2025年3月11日，本项目取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码：2503-371082-04-01-994255）。

4、项目规模与主要建设内容

该项目位于荣成市崂山街道富耕路南侧，建设用地面积7,088平方米，总建筑面积约3,200平方米。利用自有商品房，改建后购置烤箱、破碎机等试验设备，项目建成后将为荣成市海洋预制菜产业园提供全方位的技术支持和配套服务。

5、项目建设期限

本项目预计工期为自2025年10月起至2026年12月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资2,100.00万元，资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金1,100.00万元，本期拟发行专项债券1,000.00万元。

表1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	2,100.00	100.00%	
一、资本金	1,100.00	52.38%	
（一）自有资金	1,100.00	52.38%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	1,000.00	47.62%	
（一）已发行专项债券			



资金来源	金额（万元）	占比	备注
（二）已调整专项债券			
（三）本期拟发行专项债券	1,000.00	47.62%	
（四）后续拟发行专项债券			
（五）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于房屋出租收入和物业费收入。

1、房屋出租收入

本项目建成后，项目将整体出租给产业园区内企业使用，参考项目当地及周边城市的类似写字楼和厂房出租价格的平均单价，并考虑项目所在地实际情况，房屋出租价格按每天 1.73 元/平方米，正常年可出租面积为 3,200.00 平方米，正常房屋年出租收入 202.06 万元，同时考虑每 5 年递增 5%，项目运营期内房屋出租收入 2,925.14 万元。类似写字楼和厂房的租金价格情况如下表：

表 2 写字楼和厂房租金参考

金额单位：元						
项目	实例一	实例二	实例三	实例四	实例五	实例六
位置	环翠区青岛中路	环翠区青岛北路	经济技术开发区长峰路	环翠区青岛中路	威海市环翠区	文登区昆前北路
用途	写字楼	写字楼	厂房	写字楼	厂房	厂房
发布时间	2025-8-21	2025-7-18	2025-9-29	2025-9-1	2025-09-28	2025-9-30
面积（平方米）	360.00	380.00	13.00	32.00	150.00	10,000.00
单价（元/平方米/天）	1.60	1.50	1.91	1.04	1.33	3.00

2、物业费收入

本项目出租面积为 3,200.00 平方米，参照周边物业费价格并考虑地域差距、项目实际情况等，按照每月 3.00 元/平方米收取物业费，预计正常年物业费收入 11.52 万元，项目运营期内物业费收入 159.36 万元。

综上所述，项目运营期总收入为 3,084.50 万元。



（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括工资及福利费、修理费、其他费用及税金。

1、工资福利费

本项目正常劳动定员为 3 人，人均年工资及福利按 6.00 万元估算，年正常工资福利费为 18.00 万元，预计每 10 年增长 10%，项目运营期内工资福利费成本为 255.90 万元。

2、修理费

本项目修理费按房屋、建筑物年折旧费的 3%估算，正常年修理费 1.51 万元，项目运营期内修理费为 20.89 万元。

3、其他费用

其他费用主要包括其他管理费用，按营业收入的 1%估算，项目运营期内其他费用为 30.87 万元。

4、税金

根据国家和地方现行税法的有关规定，本项目运营期内缴纳增值税 100.17 万元、税金及附加 334.09 万元。

综上，项目经营期内总成本为 741.92 万元。

（三）应付本息情况

本项目本期拟发行专项债券 1,000.00 万元，假设债券期限 15 年，利率为 4.20%，在债券存续期内每半年付息一次，到期一次性偿还本金，财务费用为每年债券利息 42.00 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 3 本项目本期拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2025 年		1,000.00		1,000.00	4.20%		
2026 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2029 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2030 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2031 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00



债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2032 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2033 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2034 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2035 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2036 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2037 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2038 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2039 年	1,000.00			1,000.00	4.20%	42.00	42.00
2040 年	1,000.00		1,000.00		4.20%	42.00	1,042.00
合计		1,000.00	1,000.00			630.00	1,630.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动收入	A	3,084.50			213.58	213.58	213.58	213.58	213.58
经营活动支出	B	307.66			21.65	21.65	21.65	21.65	21.65
支付的各项税费	C	434.26			22.25	22.25	22.25	22.25	22.25
经营活动现金净流量	D=A-B-C	2,342.58			169.68	169.68	169.68	169.68	169.68
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	2,058.00	1,234.80	823.20					
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-2,058.00	-1,234.80	-823.20					
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	1,100.00	234.80	865.20					
专项债券	I	1,000.00	1,000.00						
银行借款	J								
偿还债券本金	K	1,000.00							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	630.00		42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I-J-K-L-M-N	470.00	1,234.80	1,002.16	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00
四、期初现金	P					127.68	255.36	383.04	510.72
期内现金变动	Q=D+G+O	754.58			127.68	127.68	127.68	127.68	127.68
五、期末现金	R=P+Q	754.58			127.68	255.36	383.04	510.72	638.40



(续) 表 4 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	223.69	223.69	223.69	223.69	223.69	234.30	234.30	234.30	195.25
经营活动支出	B	21.75	21.75	21.75	21.75	21.75	23.65	23.65	23.65	19.71
支付的各项税费	C	23.36	23.36	23.36	33.42	43.71	45.86	45.86	45.86	38.22
经营活动现金净流量	D=A-B-C	178.58	178.58	178.58	168.52	158.23	164.79	164.79	164.79	137.32
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=-E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									1,000.00
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00	42.00
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+J-K-L-M-N	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-42.00	-1,042.00
四、期初现金	P	638.40	774.98	911.56	1,048.14	1,174.66	1,290.89	1,413.68	1,536.47	1,659.26
期内现金变动	Q=D+G+O	136.58	136.58	136.58	126.52	116.23	122.79	122.79	122.79	-904.68
五、期末现金	R=P+Q	774.98	911.56	1,048.14	1,174.66	1,290.89	1,413.68	1,536.47	1,659.26	754.58

(五) 本息覆盖倍数

表 5 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次拟发行债券	1,000.00	630.00	1,630.00	2,342.58
已发行债券				
已调整债券				
后续拟发行债券				
银行贷款				
融资合计	1,000.00	630.00	1,630.00	
覆盖倍数				1.44

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 2,342.58 万元,融资本息合计 1,630.00 万元,项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.44。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,并根据上述对项目的分析评价,本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析,我们未注意到本期拟调整的专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



山东志诚会计师事务所有限公司

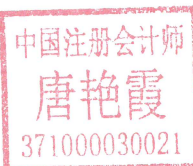
中国注册会计师:

李翠娟



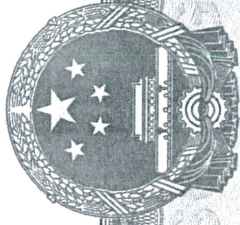
中国注册会计师:

唐艳霞



山东·荣成

二〇二五年十月十八日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913710821668648885

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许
可、监管信息，
体验更多应用服
务。



名称 山东志诚会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

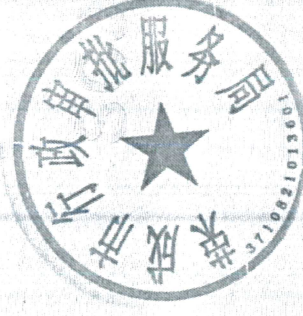
法定代表人 孙晓东

注册资本 壹佰零捌万元整

成立日期 1999 年 12 月 14 日

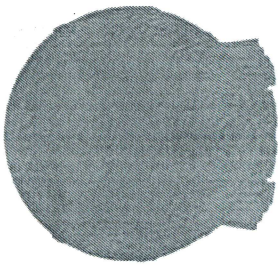
住所 山东省威海市荣成市农信东路59号

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所 执业证书

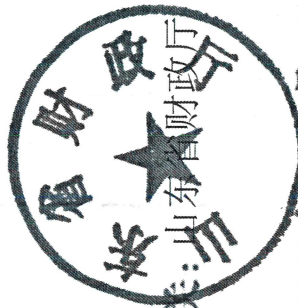
名 称： 山东志诚会计师事务所有限公司
首席合伙人： 孙晓东
主任会计师： 孙晓东
经 营 场 所： 山东省威海市荣成市农信东路59号



组 织 形 式： 有限责任
执业证书编号： 371000003
批准执业文号： 鲁财会协字[1999] 101号
批准执业日期： 1999年11月16日

说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2023年 12月 6 日

中华人民共和国财政部制

